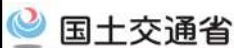


「都市の低炭素化の促進に関する法律」等に関する説明会
/ (一社)再開発コーディネーター協会 ほか4団体共催

最近の都市再開発事業等における動向

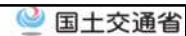
平成25年2月15日(金)

都市局 市街地整備課



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

目次



1. 都市再開発に係る政策課題と対応

- (1) 震災復興、防災・安全
- (2) 地球温暖化、省エネ
- (3) 国際競争力強化
- (4) 地域活性化
- (5) ストック社会

2. その他

- (1) 大街区化
- (2) 多様なニーズへの対応

1. 都市再開発に係る政策課題と対応



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

1. (1) 震災復興、防災・安全(東日本大震災への対応)



国土交通省

市町村への人的支援

- 他の市町村職員等の派遣斡旋する仕組みの構築
- ・ 岩手、宮城、福島県の各市町村における必要人員の把握
 - ・ 人的支援の要請、派遣及びその調整

業務の軽減化支援

民間等への事務業務委託の推進(新CM方式など)

技術的助言

各種事業(土地区画整理事業、防災集団移転促進事業)の組み合わせによる効率的な復興事業推進に関するガイダンス等の提示

URによる支援

被災市町村におけるコーディネイトや具体的な事業化支援を行うため、被災3県の震災復興支援事務所への派遣も含めて、H25.1.1現在220名体制の組織で活動

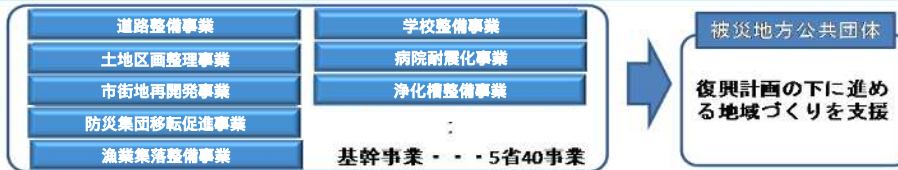
3

東日本大震災復興交付金

目的：復興交付金の創設により、被災地方公共団体が自らの復興プランの下に進める地域づくりを支援し、復興を加速させる。
 対象：著しい被害を受けた地域の復興地域づくりに必要となる事業
(注) 東日本大震災時特法の特定被災区域である市町村等及び当該市町村において道県が行う上記の事業
 規模：国費1兆5,612億円 <平成23年度3次補正>、2,868億円 <平成24年度当初>

基幹事業

■被災地方公共団体の復興地域づくりに必要なハード事業を幅広く一括化 (事業費1兆4,302億円)



基幹事業に関連して自主的かつ主体的に実施する事業(効果促進事業等)

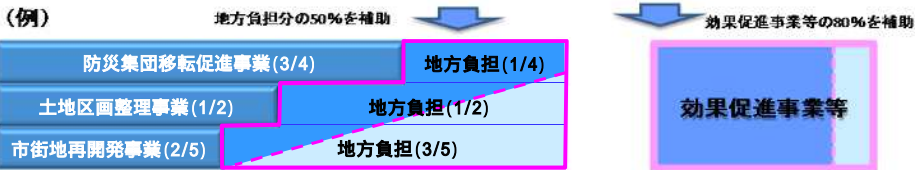
■使途の自由度の高い資金により、ハード・ソフト事業ニーズに対応 (補助率80%、基幹事業費の35%を上限)



地方負担の軽減

■地方負担については、①追加的な国庫補助、及び②地方交付税の加算、により全て手当

①追加的な国庫補助：地方負担分の50%及び効果促進事業等の80%を国庫補助



②地方交付税の加算：なお生じる地方負担は地方交付税の加算により確実に手当て(その財源は3次補正で全額措置)

■執行の弾力化・手続の簡素化

- ワンストップ化 市町村の復興計画全体(関連する県事業を含む)をパッケージで国に提出。
- 執行上の弾力化等 事業間流用や年度間調整(検討中)、交付・繰越・変更等に係る諸手続の簡素化

内閣府で予算を一括計上し、市町村が提出する計画に基づいて配分。各府省と協力して事業実施。

1.(1) 震災復興、防災・安全(東日本大震災への対応) 国土交通省

復興に係る制度拡充等について(平成23年度第3次補正予算)(再開発関連)

市街地再開発事業(災害復興市街地再開発事業)

復興交付金事業(基幹事業40事業)へ位置づけ、下記のとおり拡充。
 非常災害時補助率の適用及び適用期間の延長 【通常】1/3 【特例】2/5
 適用期間:東日本大震災発生日より平成28年3月31日まで
 地区面積要件の緩和 【通常】原則10,000㎡以上 【特例】原則2,000㎡以上
 交付対象事業費の拡充
 災害時に活用可能な集会所等の整備費、防災性能強化費等を交付対象事業に追加

優良建築物等整備事業

復興交付金事業(基幹事業40事業)へ位置づけ、下記のとおり拡充。
 <各タイプの共通事項>
 非常災害時補助率の適用及び適用期間の延長 【通常】1/3 【特例】2/5
 適用期間:東日本大震災発生日より平成28年3月31日まで
 地区面積(原則として敷地に接する道路の中心線以内の地区面積)要件の緩和
 【通常】原則1,000㎡以上(既存ストック再生型は300㎡)
 【特例】原則500㎡以上又は敷地面積300㎡以上(既存ストック再生型は変更なし)
 交付対象事業費の拡充
 防災性能強化工事費、公共用通路整備費、避難設備設置費、消火設備及び警報設備設置費、監視装置設置費を交付対象事業に追加
 <マンション建替タイプ>
 【通常】区分所有者数10名以上
 【特例】区分所有者数10名以上、ただし地区面積1,000㎡未満のものは5名以上

6

1.(1) 震災復興、防災・安全(東日本大震災への対応) 国土交通省

市街地再開発事業地区事例(福島県須賀川市)

震災を踏まえ、市民の安全・安心の確保を含めた防災・減災の観点から、市庁舎の耐震強化などの防災機能を充実させるとともに、敷地内にある公民館や図書館機能の移転を含め、都市機能の充実強化を進める。

【事業概要(須賀川市八幡町地区)】

- ✓ 施行面積 : 約2.94ha
- ✓ 施行期間 : 平成24年度~27年度(予定)
- ✓ 施行者 : 須賀川市
- ✓ 整備概要 : 市庁舎等、区画道路



7

1.(1) 震災復興、防災・安全(東日本大震災への対応)

市街地再開発事業地区事例 (宮城県石巻市)

津波により被害を受けた地区の恒久的な住まい、にぎわいのある中心市街地を再生させるため、衣食住が揃う暮らしやすい市街地を整備。

【事業概要(中央三丁目1番地区)】

- ✓ 施行面積 : 約0.5ha
- ✓ 施行期間 : 平成24年度~平成26年度
- ✓ 施行者 : 個人施行(予定)
- ✓ 整備概要 : 共同住宅、商業施設等



1.(1) 震災復興、防災・安全(東日本大震災への対応)

被災地の市街地復興のための事業規模比較

	阪神・淡路大震災 1	東日本大震災 2
市街地再開発事業	3市 6地区(33.4ha)	4市 5地区(5.1ha)
土地区画整理事業	5市 20地区(256ha)	19市町村 57地区(想定)

- 1 被災市街地復興推進地域内の事業箇所
- 2 東日本大震災復興交付金活用地区

1.(1) 震災復興、防災・安全

密集市街地の現状と課題

都市再生プロジェクト(第三次決定) <抜粋> (H13.12都市再生本部決定)
 そのうち、特に危険な市街地(東京、大阪で各々約2,000ha、全国で約8,000ha)を重点地区として、今後10年間で整備

社会資本整備重点計画 (H15.10閣議決定)
 重点目標の指標の一つとして、地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち最低限の安全性が確保される市街地の割合【約8,000haのうち0%(H14) 約3割(H19)]を設定

住生活基本計画 (H18.9閣議決定)
 住生活基本法に基づく住生活基本計画の全国計画において、都市再生プロジェクト第三次決定と同様の目標【重点密集市街地約8,000haのうち0%(H14) 概ね100%(H23)]を設定

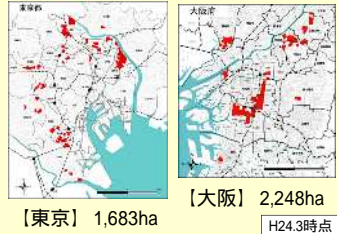
都市再生プロジェクト(第十二次決定) <抜粋> (H19.1都市再生本部決定)
 重点密集市街地の早期解消に向けた取組を一層強化する。具体的には、これまでの取組に加え、以下の対策等を総合的に講ずることにより、密集市街地のリノベーションを戦略的に推進する。危険な老朽住宅の除却促進、面的整備事業による基盤整備と建替えの一体的な推進、容積移転等を活用した建替え促進

住生活基本計画(全国計画)の変更 (H23.3閣議決定)
目標1 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備
 大規模な地震時等において危険な住宅及び住宅市街地の安全性の確保等により、安全・安心な住宅及び居住環境の整備を図る。
 【指標】【基礎的な安全性の確保】地震時等に著しく危険な密集市街地の面積【5,745ha(平24) おおむね解消(平32)】

社会資本整備重点計画 (H24.8閣議決定)
 重点目標の参考指標の一つとして、地震時等に著しく危険な密集市街地の面積【約6,000ha(平22) おおむね解消(平32)]を設定

重点密集市街地：地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地

【重点密集市街地の分布状況】



【密集市街地の改善の見通し】

地震時等に著しく危険な密集市街地の面積

約5,745ha(平24.3.1)

(国土交通省調べ)

【目標】

平成32年度末 **概ね解消**

1.(1) 震災復興、防災・安全

地域における総合的な老朽化対策、事前防災・減災対策の集中的支援(防災・安全交付金)

地域における総合的な事前防災・減災対策

今後発生すると想定されている首都直下地震、東海・東南海・南海地震等における地震被害の発生を防止するため、防災・安全交付金を活用し、密集市街地の防災性の向上、住宅・建築物等の耐震化等に対し、ハード・ソフト両面から支援。

避難所、劇場等の天井の耐震化



エレベーターの安全確保

・既設エレベーターの防災対策改修[※]の支援
 ※中規模型市街地更新推進協議会の設置、主要機種の耐震補強装置、戸閉装置の取付



公営住宅の耐震化



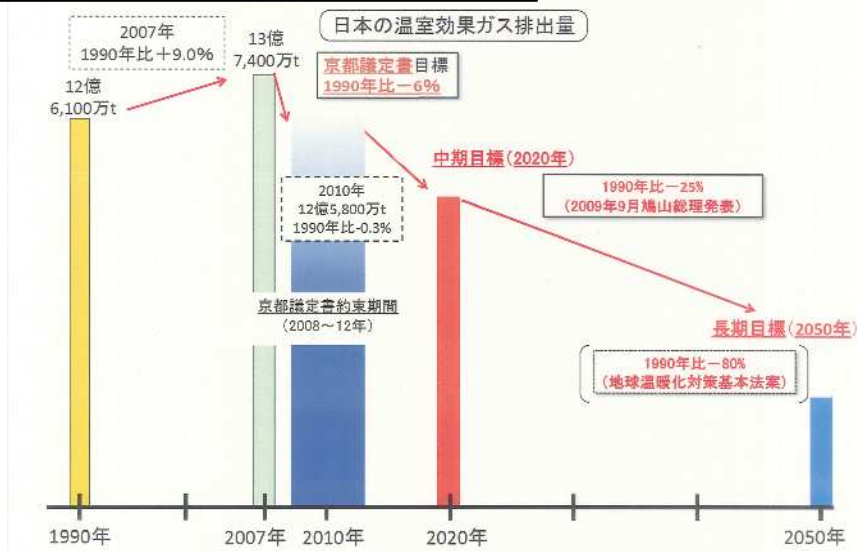
密集市街地の防災性の向上

・老朽建築物の建替・除却、空地・避難路の整備
 ・延焼防止のための建築物の不燃化
 【効果促進事業の活用】
 ・地域住民主導の避難訓練の実施支援
 ・地域住民による防災マップの作成支援

住宅・建築物の耐震化

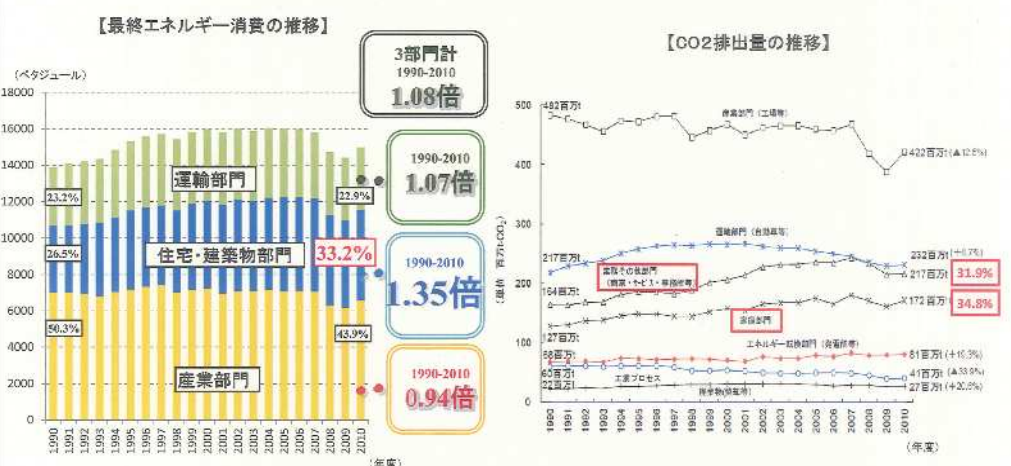


我が国の温室効果ガス排出状況と中長期目標



< 出典: 社会資本整備審議会 第9回建築環境部会資料 >

住宅・建築物に係るエネルギー消費及びCO2排出量の推移



< 出典: 社会資本整備審議会 第9回建築環境部会資料 >

1.(2) 地球温暖化、省エネ

都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年9月5日公布、同年12月4日施行）

背景

東日本大震災を契機とするエネルギー需給の変化や国民のエネルギー・地球温暖化に関する意識の高揚等を踏まえ、市街化区域等における民間投資の促進を通じて、都市・交通の低炭素化・エネルギー利用の合理化などの成功事例を蓄積し、その普及を図るとともに、住宅市場・地域経済の活性化を図ることが重要

法律の概要

基本方針の策定(H24.12.4)
(国土交通大臣、環境大臣、経済産業大臣)

民間等の低炭素建築物の認定

【認定低炭素住宅に係る所得税等の軽減】

居住年	所得税最大減税額 引き上げ(10年間)
H24年	400万円 (一般300万円)
H25年	300万円 (一般200万円)
	登録免許税率引き下げ
保存 登記	0.1% (一般0.15%)
移転 登記	0.1% (一般0.3%)

【容積率の不算入】

低炭素化に資する設備(蓄電池、蓄熱槽等)について、通常の建築物の床面積を超える部分

低炭素まちづくり計画の策定(市町村)



14

1.(2) 地球温暖化、省エネ

【低炭素まちづくり計画(法第7条)】

市町村は、以下の項目を定めた低炭素まちづくり計画を策定することができる。

- (1) 計画区域(市街地化区域及び用途地域内)
- (2) 計画の目標
- (3) 計画目標のために必要な以下の事項
 - ・都市機能の集約を図るための拠点地域整備、都市機能の配置の適正化に関する事項 等
- (4) 計画達成状況の評価に関する事項
- (5) 計画期間 他

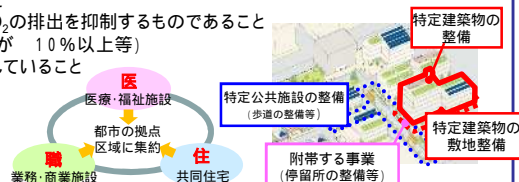
【集約都市開発事業(法第9条～第18条)】<低炭素まちづくり計画区域内>

[定義]病院、共同住宅その他の多数の者が利用する建築物及びその敷地の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業であって、都市機能の集約を図るための拠点の形成に資するもの

[認定基準]以下の基準に適合する場合、市町村長が認定
 ・都市機能の集約を図るための拠点の形成に貢献し、CO₂の排出を抑制するものであること
 ・省エネルギー性能が一定以上(一次エネルギー消費量が 10%以上等)
 ・緑化その他の都市の低炭素化のための措置が講じられていること
 ・事業の確実性、資金計画の妥当性 等

[認定事業の特例]

- 費用の補助(社会資本整備総合交付金により支援)
- 賃貸料等の制限
- 税制特例(H25要求事項)



【低炭素建築物認定制度(法第54条～第60条)】

[概要]市街化区域等において、建築物の低炭素化に資する建築物の新築等を行おうとする者は、低炭素建築物新築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

[認定基準]省エネルギー性能が一定以上(一次エネルギー消費量が 10%以上等)

[認定建築物の特例]

- 容積率の特例(低炭素化に資する設備(蓄電池、蓄熱槽等)について通常の建築物の床面積を超える部分を不算入)
- 税制特例(住宅ローン減税の特例、登録免許税の特例)

15

1.(3) 都市の国際競争力強化

アーバンランド・インスティテュート社&ブライズウォーターハウスクーパース社
「Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific」(2009年12月)

○アジアの20都市を対象に不動産有望投資先ランキングを示している。

○不動産の投資展望について、東京は、2007年から上位にランクされてきたが、2010年は7位とランクを下げた。大阪は、2007年に1位となった後、毎年下落し、2010年は18位となっている。

○上海が、不動産投資展望・開発展望とも1位(2010年)となっている。

指標	順位			
	1位	2位	3位	東京 大阪
投資展望 (2007)	大阪	上海	東京	3位 1位
投資展望 (2008)	上海	シンガポール	東京	3位 4位
投資展望 (2009)	東京	シンガポール	香港	1位 15位
投資展望 (2010)	上海	香港	北京	7位 18位
商業施設 投資	上海	ホーチミン	香港	12位 19位
オフィスビル 投資	ソウル	東京	シドニー	2位 18位
ホテル投資	ムンバイ	ホーチミン	ニューデリー	9位 16位
物流施設・ 産業施設 資産投資	ムンバイ	上海	北京	13位 16位
賃貸集合 住宅投資	ムンバイ	ニューデリー	上海	5位 18位
開発展望 (2010)	上海	ムンバイ	ホーチミン	15位 20位

<投資展望と開発展望>



<出典:国土審議会第1回国土政策検討委員会資料(H22.9.21)>

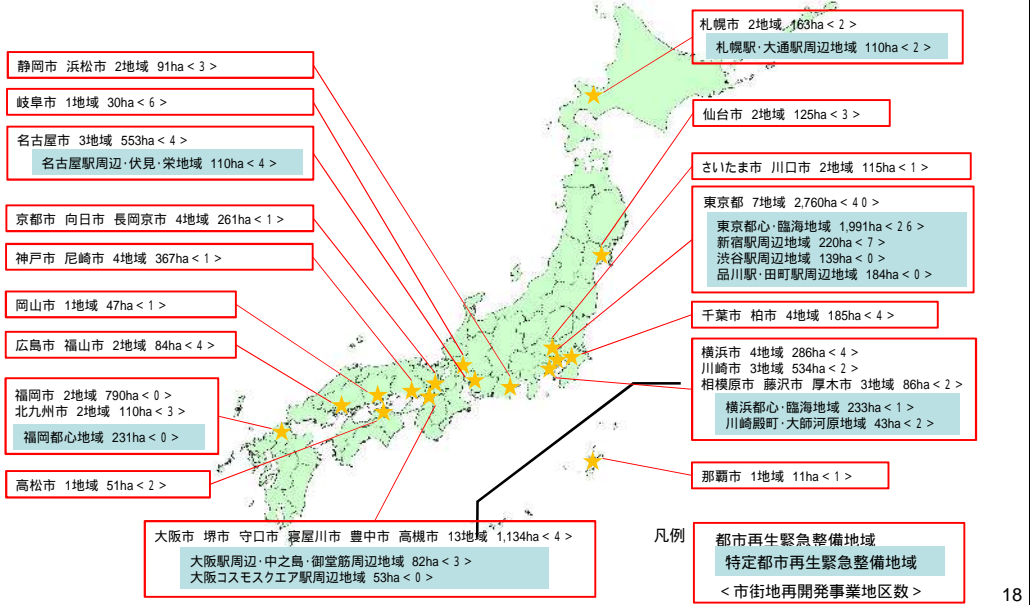
1.(3) 都市の国際競争力強化

特定都市再生緊急整備地域と都市再生緊急整備地域の比較

	特定都市再生緊急整備地域	都市再生緊急整備地域
地域数	11地域	63地域
都市再生特別地区の指定 既存の用途地域に基づく(規制を適用除外)	指定可	指定可
都市計画提案制度	提案可	提案可
都市再生緊急整備協議会の設置	設置可	設置可
計画の作成	整備計画(法19条の2)と都市再生整備計画(法46条)を作成可	都市再生整備計画(法46条)を作成可
道路占用特例	適用可	適用可
都市利便増進協定	都市再生整備計画を作成した上で締結可	都市再生整備計画を作成した上で締結可
歩行者経路協定	都市再生整備計画を作成した上で締結可	都市再生整備計画を作成した上で締結可
許認可のワンストップ化	あり	なし
下水の未利用熱利用	可能	不可能
道路の上空利用	道路上空に建物の建築可能	立体道路制度により可能
民間都市再生事業の認可	45日以内に回答	3ヶ月以内に回答
予算支援	あり(国際競争拠点都市整備事業)	なし
税制支援(法人税の割増償却)	5年間で50%	5年間で50%
(登録免許税)	H23:1.5/1000 H24:2.0/1000	H23:3.0/1000 H24:3.0/1000
(不動産取得税)	1/2控除	1/5控除
(固定資産税)	5年間1/2控除	2/5控除

1.(3) 都市の国際競争力強化

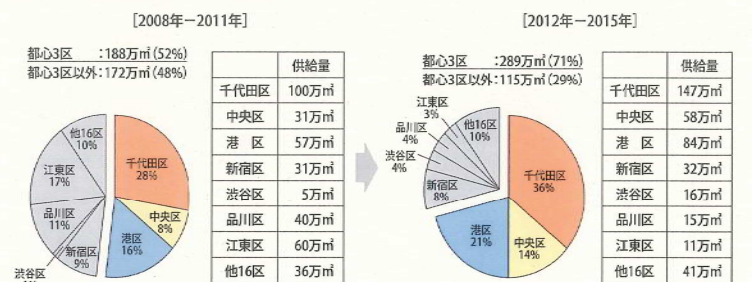
都市再生緊急整備地域(63地域 7,783ha : うち特定都市再生緊急整備地域 11地域 3,396ha)



1.(3) 都市の国際競争力強化

東京23区における大規模オフィス供給

【図2-1】 区別の大規模オフィス供給量



2012年以降竣工予定の主な大規模オフィスビル

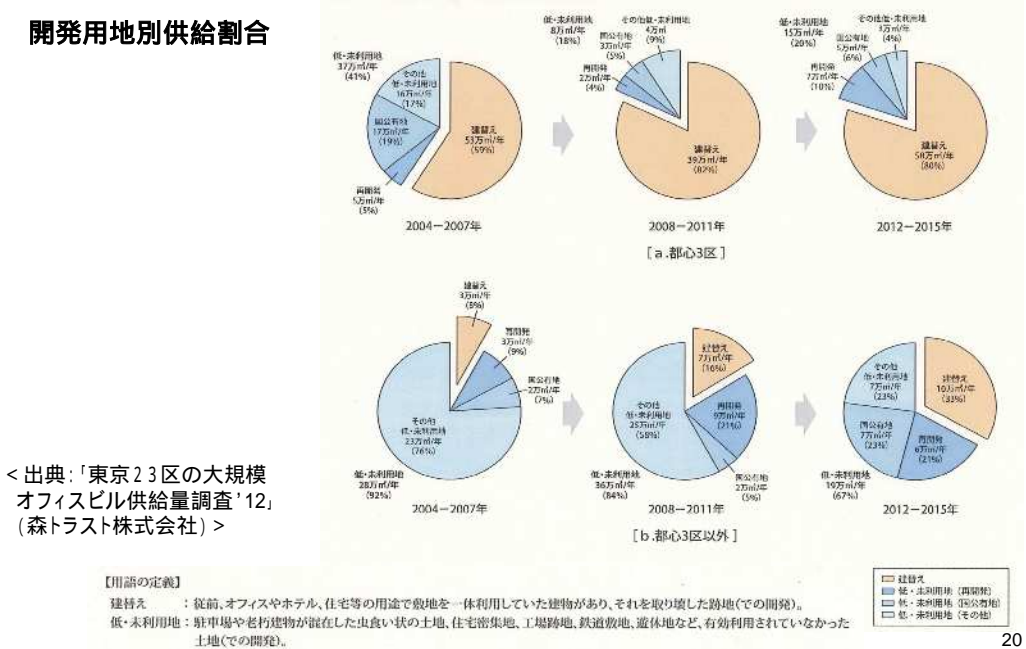
竣工予定年	プロジェクト数	うち市街地再開発事業	事例
2012	20	3 (15.0%)	虎ノ門・六本木地区(港区) 等
2013	6	1 (16.7%)	淡路町二丁目西部地区(千代田区)
2014	8	3 (37.5%)	環状二号線新橋・虎ノ門地区(港区) 等
2015	7	3 (42.9%)	北品川五丁目第1地区(品川区) 等

延床面積30,000㎡以上かつオフィス延床面積10,000㎡以上

< 出典 : 「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'12」(森トラスト株式会社) >

1.(3) 都市の国際競争力強化

開発用地別供給割合



1.(4) 地域活性化

これまでの都市の拡大成長を前提としたまちづくりの結果

居住・公益など様々な都市機能が郊外へ拡散

市役所、病院、学校の郊外移転

中心市街地の空洞化

郊外型ショッピングセンターの増加

中心部のシャッター商店街

都市の拡大成長を前提としたまちづくりの弊害

自動車依存型の都市構造による **高齢者等の生活利便性低下**
 拡散した都市構造による **各種公共サービスの効率性低下、都市経営コストの増大**
 広域的都市機能の立地による **道路計画に想定しない交通渋滞の発生**
 都市機能の拡散に伴う公共交通の衰退、自動車利用の増加による **環境負荷の増大**

人口減少・超高齢社会を迎える今後のまちづくりの方向性

様々な都市機能がコンパクトに集約した、歩いて暮らせるまちづくりを進めることが必要

1.(4) 地域活性化

国費率の特例 ~身の丈再開発に対する支援~

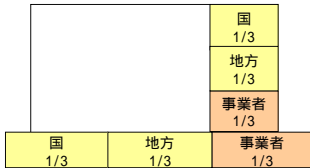
市街地再開発事業、防災街区整備事業、住宅街区整備事業について、支援の重点化を図りつつ、地域の実情にあった事業を促進するため、**中心市街地及び密集市街地における市街地再開発事業に係る交付金の算定方式の特例措置**を設置。

市街地再開発事業の交付対象 交付対象費用：調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費
国費率：1/3

支援イメージ

事業費の嵩上げ対象は、**土地整備費及び共同施設整備費のみ**

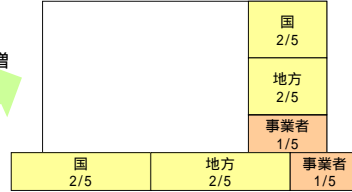
通常(事業者負担3割強)



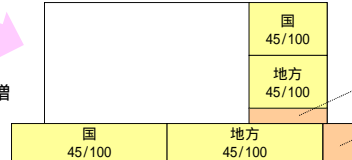
共同施設整備費のうち、計画容積率1,000%超の部分は交付対象外(第二種市街地再開発事業を除く)

中心市街地活性化基本計画の区域における容積率増加率2.55倍超

係数：1.2 (事業者負担2割)



係数：1.35 (事業者負担1割)



中心市街地活性化基本計画の区域における容積率増加率2.55倍以下

重点密集市街地等

1.(4) 地域活性化

暮らし・にぎわい再生事業

➤ 都市機能の導入や空きビル再生等を中心としたまちづくりにより、まちなかの暮らし・にぎわいを再生

対象地域

➤ 中心市街地活性化基本計画区域内に定められる「暮らし・にぎわい再生事業計画」策定区域内

交付内容・国費率

都市機能まちなか立地支援
公共公益施設の整備に対し、支援

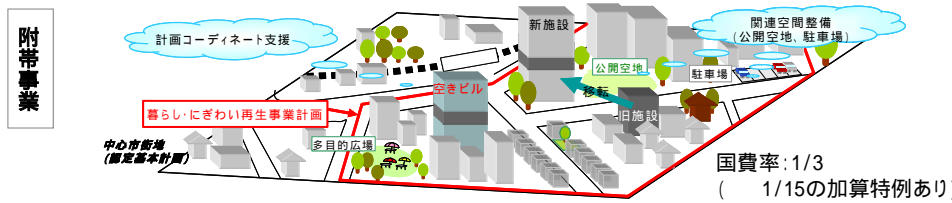
エレベーター・駐車庫等の共同施設整備費、賑わい交流施設の整備費に支援

空きビル再生支援
空きビル等の公共公益施設・集客施設への改修に対し、支援

(改修工事費、共同施設整備費、賑わい交流施設の整備費に支援)
(スーパーから生涯学習センターへのコンバージョン)

賑わい空間施設整備
多目的広場等の公開空地の整備に対し、支援

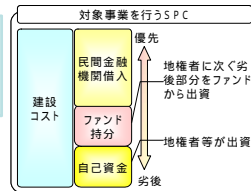
[整備イメージ]



1.(4) 地域活性化

街なか居住再生ファンド

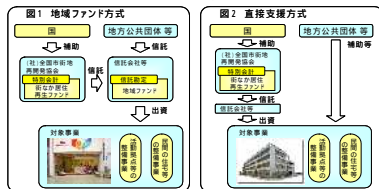
中心市街地の活性化のため、民間の多様な住宅等の整備事業に対して出資することにより、都市の中心部への居住を推進。
 民間の担い手による居住環境整備のための多様な取組を支援し、地域の活性化を推進。
 上記を目的として、街なか居住に資する事業に対して出資(メザン)により支援を実施。



- 対象区域:**
- ・ 中心市街地活性化法に基づく国の認定を受けた基本計画の区域内
 - ・ 街なか居住の再生を図るべき一定の要件を満たすニュータウン
 - ・ 景観法に基づく景観計画が定められた区域 等
- 対象事業:**
- ・ 街なか居住の再生に資する住宅等の整備事業(既存建築物の改修によるものを含み、原則として当該事業により床面積の合計の1/2以上を住宅の用に供するものに限る。)
 - ・ 街なか居住の再生に資する活動拠点等の整備事業(既存建築物の改修によるものを含む)
- 対象事業者:** 専ら対象事業を行うことを目的として設立される株式会社等

支援方法: 次のいずれかとし、対象事業への出資に当たっては信託会社等の機能を活用
 一定の地域を対象として街なか居住再生ファンド及び地方公共団体等の資金を信託し、当該信託の受託者が対象事業者に対して出資を行う。ただし、街なか居住再生ファンドが信託する金額は、信託される資金総額の1/2を超えないものとする(図1)。
 地方公共団体が独自の助成を行う場合に、街なか居住再生ファンドの資金を信託し、当該信託の受託者が対象事業者に対して出資を行う(図2)。

以下の場合には、地方公共団体の独自の助成なしで出資可能とする。
 中心市街地活性化基本計画の区域、都市再生整備区域内で行われる事業で、地方公共団体が当該出資対象事業の周辺で公共施設整備を行う場合
 高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、都道府県知事の登録を受ける高齢者円滑入居賃貸住宅の整備を行う場合



基金規模 78億円 (平成24年3月31日現在)

1.(4) 地域活性化(地方都市リノベーション・コンパクトシティ)

背景 地方都市では、人口減少と高齢化、地場産業の停滞などにより、地域の活力が低下しており、経済社会情勢の変化に応じた都市の再構築(リノベーション)が喫緊の政策課題

地方都市の既存市街地において、既存ストックの有効利用を図りつつ、将来にわたって持続可能な都市とするために必要な都市機能(医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業等)の整備・維持を支援し、地域の中心拠点の形成を図る。
 さらに、中心拠点と公共交通によって結ばれた駅・停留所の周辺部において、地域の生活に必要な都市機能(医療・商業等)の整備・維持を支援し、生活拠点の形成を図る。
 中心部・周辺部全体として持続可能な都市構造へ再構築。

地域の生活を支え、公共交通の利用促進につながる生活に必要な都市機能を整備

近接する公共交通と一体的な施設整備

公共交通利用者の安全・快適性向上に資する事業の場合:民間事業者負担を1/3から1/5に軽減

交付率の嵩上げ(4.0%→5.0%)

生活拠点区域(上記)

区画整理・再開発事業の要件緩和等

低:未利用地を活用し、土地を有効利用することにより、生活に必要な都市機能を確保

庁舎跡地→街区一体で整備

低:未利用地の有効活用を図る事業の場合:民間事業者負担を1/3から1/5に軽減

既存ストックの有効活用を図るため、コンバージョンにより、生活に必要な都市機能を整備

大規模空き店舗→スーパー、図書館等

既存ストックの有効活用を図る事業の場合:民間事業者負担を1/3から1/5に軽減

生活に必要な都市機能の早期確保、空きビル等の早期解消のため、賃借による都市機能の整備

賃借による子育て支援施設の整備

中心拠点の核の形成に向けて、生活に必要な都市機能を複合整備

新鮮食料品店、福祉施設等の立地

複数の都市機能を資する事業の場合:民間事業者負担を1/3から1/5に軽減

生活に必要な都市機能の支援内容

下記の整備に要する費用

- 専有部整備費
- 共同施設整備費
- 土地整備費
- 用地取得費
- 設計費

民間の場合の一部

賃借に要する費用

EV 階段 商業施設

医療施設

1.(4) 地域活性化

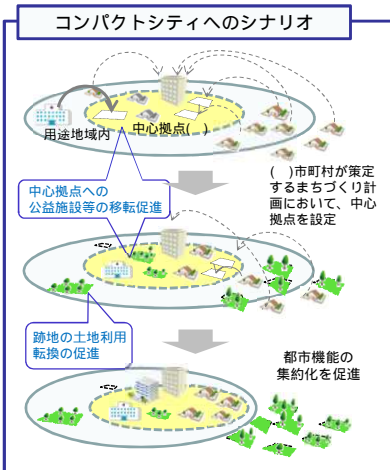
平成25年度予算にて制度創設
(詳細調整中)

地域の生活に必要な都市機能を確保するまちづくり(コンパクトシティ形成支援事業)

地域の生活に必要な都市機能
(医療・福祉・商業等)の整備
地方都市リノベーション事業等の活用

郊外部の都市的土地利用の転換

都市の生活圏の再構築
コンパクトシティの形成



移転する公益施設等の除却支援

郊外に立地する公益施設等(医療・福祉施設、教育文化施設等)の中心拠点への移転を促進するため、当該施設の除却・処分費を助成

(1/2; 直接補助、1/3; 間接補助)

除却・処分費支援による移転の促進(イメージ)



移転した公益施設等の跡地の緑地化

公益施設等の除却支援に加え、移転跡地の緑地整備費を助成

(1/2; 直接補助、1/3; 間接補助)

跡地の緑地化による土地利用転換の促進(イメージ)



この他、下記項目について支援

公益施設等の移転に係る合意形成のためのコーディネート支援

緑地管理のための専門家派遣等

(1/2; 直接補助、1/3; 間接補助)

低炭素まちづくり計画の策定支援

(1/2; 直接補助(地方公共団体向け))

1.(4) 地域活性化(既存市街地の再編に向けた小規模区画整理)

国土交通省

事業の目的

地方都市中心市街地において、いわゆるゴマシオ状に散在している小規模な低未利用地を核としながら、投資意欲のある地権者等の敷地を区画整理により集約し、以下の事業を実施することにより集約型都市構造への転換を図る。

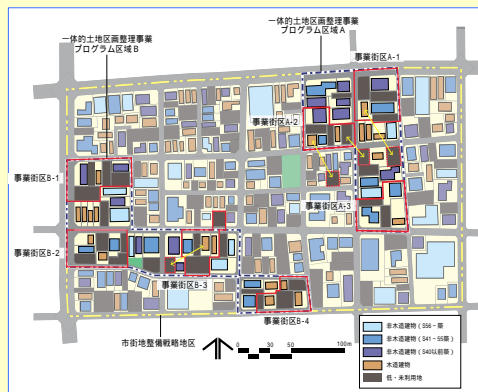
集約した宅地にまちなか居住を促進するための住宅を整備・供給し、定住人口の増加ならびに賑わいの創出を推進
福祉・介護サービス施設等の併設による高齢化社会等への対応を促進

既存市街地の再編整備に向けた事業展開

比較的小規模な土地区画整理事業を、地権者の合意が得られた街区から順次実施することにより、地区全体の機能更新、環境改善を図る。
商業や医療福祉施設等を併設したまちなか居住施設を整備し、不足施設の充足、市街地の活性化を推進する。

既存市街地における建築物の建替促進、まちなか居住の推進

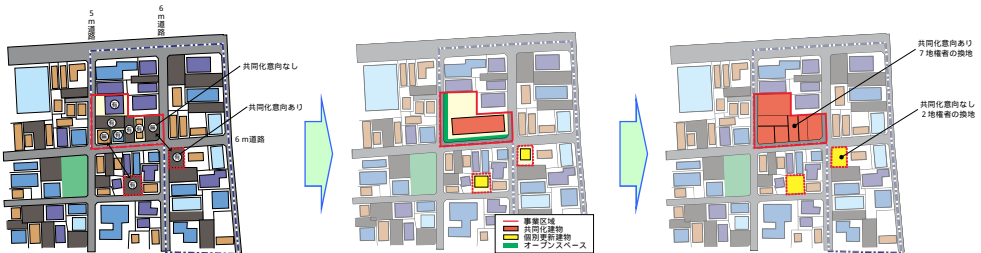
市街地に存する駐車場等の低未利用地と合わせて、老朽住宅、空き家、空き店舗等について、都心居住建築物等(後述)の予定地に位置づけ、移転補償費を土地区画整理事業で支援。
別途、地方都市リノベーション事業や優良建築物等整備事業等の上物の整備についての支援等を行うことで、駐車場経営時を上回る収益・地権者への配当の見込みのもと、事業採算性を確保しつつ、既存市街地の更新を促す。
自治体においては、固定資産税等の増収により、公共投資を回収。



予算要求(H24補正、H25当初)、まちなか居住ガイドラインの作成

上記の検討をとりまとめ、まちなか居住を推進し、既存市街地の更新を促すための補助制度について予算要求を行うとともに、区画整理手法活用ガイドラインの作成を進める。

1.(4) 地域活性化



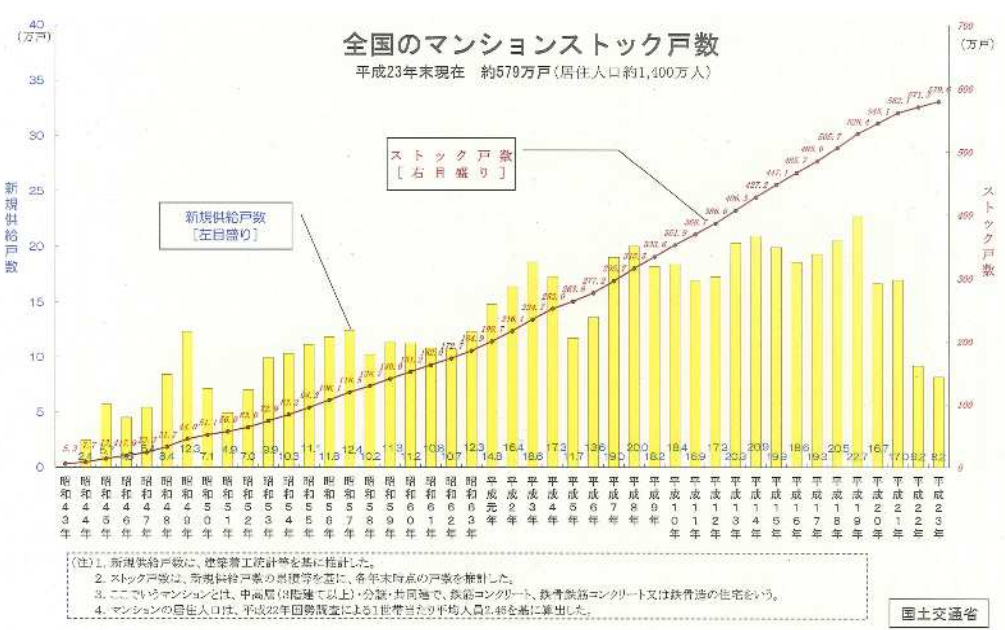
<従前>
 街区内に土地建物共同化意向を有する地権者と意向を有しない地権者が混在。
 事業街区外に事業参画を希望する地権者が存在。

<事業計画>
 都市再生土地区画整理事業の活用により既存建築物を移転補償により撤去
 その上で共同化意向を有する地権者敷地を集約。共同化建物を整備。
 : 優良建築物等整備事業などの制度活用
 : 医療福祉等の地域サービス向上への寄与
 オープンスペースの確保等、市街地環境の改善。
 都心居住建築物(階数が3以上、延べ面積の3分の2以上が住宅等)等の予定地内に存すること(下記 参照)

<建物撤去後の土地の引き渡し>
 将来の共同化建物撤去後、各地権者の土地活用を制約しないよう引き渡し。

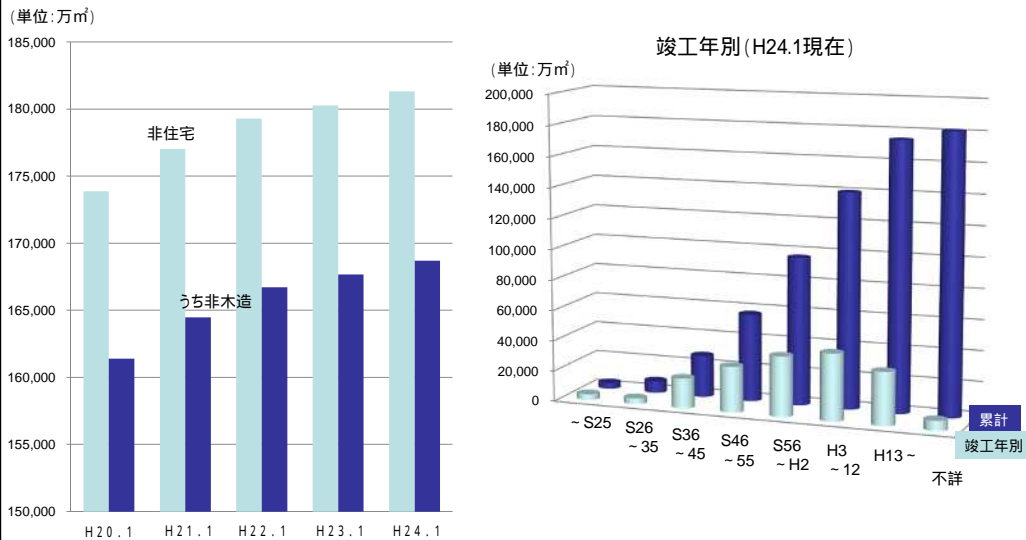
<H24補正予算拡充要求> 地方都市(1)リノベーション事業に位置づけられた都市再生土地区画整理事業
 事業採択面積、調査対象面積(都市再生事業計画案作成事業)の引き下げ : 換算面積(2) 2ha以上 5,000㎡以上
 従前公共用地率の引き上げ : 15%未満 20%未満
 移転補償対象敷地に、地方都市リノベーション推進施設及び生活拠点施設を追加
 1 三大都市圏の政令指定都市(大阪市・名古屋市・京都市・横浜市・神戸市・川崎市・千葉市・さいたま市・堺市・相模原市)及び特別区を除く
 2 「換算面積」… 施行面積 × (容積率 / 100)

1.(5) ストック社会



1.(5) ストック社会

全国の非住宅建築物ストック延べ床面積

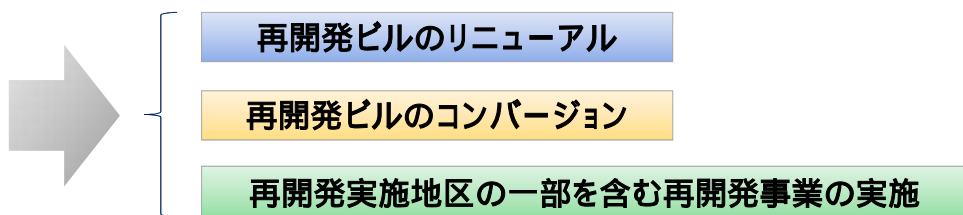


< 出典: 「建築物ストック統計」(国土交通省) >

1.(5) ストック社会

既存ビルストックの再生

- 築後相当年数を経過した再開発ビルにおいて、百貨店やホテル等のテナントが撤退する事例が発生
- 地域の顔となる駅前再開発ビル等の空き床の長期化は、都市イメージ低下、投資の抑制等、地域の活性化に悪影響
- 一方で、今後の住宅・まちづくり分野においては既存ストックを有効に活用していくことも重要な視点
- 地域の活力の維持のためには、再開発ビルの既存ストックを適切に維持運営することに加えて、リフォームやコンバージョン、再開発実施地区の一部を含む再開発事業の実施等の実施等も検討する必要あり



1.(5) ストック社会

再開発実施地区をリニューアルした事例

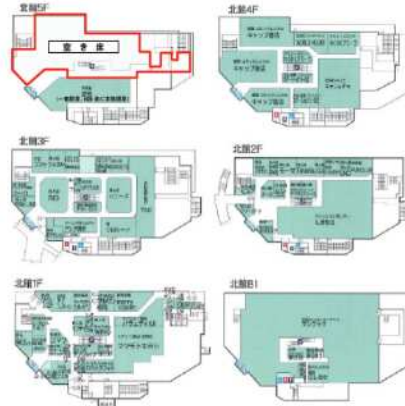
河内長野駅前地区第一種市街地再開発事業「リパティながの」 <市街地再開発事業 リニューアル(床の再配置等)>

<経過>

- 平成 元年 市街地再開発事業の竣工(核テナントに西友・南海)
- 平成20年 西友が再開発ビルから撤退を表明
- 平成21年3月 西友・南海が閉店、北館の約80%が空き床

<再生事業の取組み>

- ・都市環境改善支援事業(エアーマネジメント支援事業)を活用
- ・主に、店舗の適正配置に必要な床の所有と利用の分離を図り、商業施設の一元的運営体制を確立。[各階で虫食い状態となっていた空き床を、5階に集約し、区画床の再配置を実施。]
- ・主な支援対象は、再生計画策定のためのコーディネート業務及び事業計画・採算計画、MD計画、テナントリーシング・テナント配置計画等検討・立案、リニューアル工事設計等
- ・平成21年11月リニューアルオープン



32

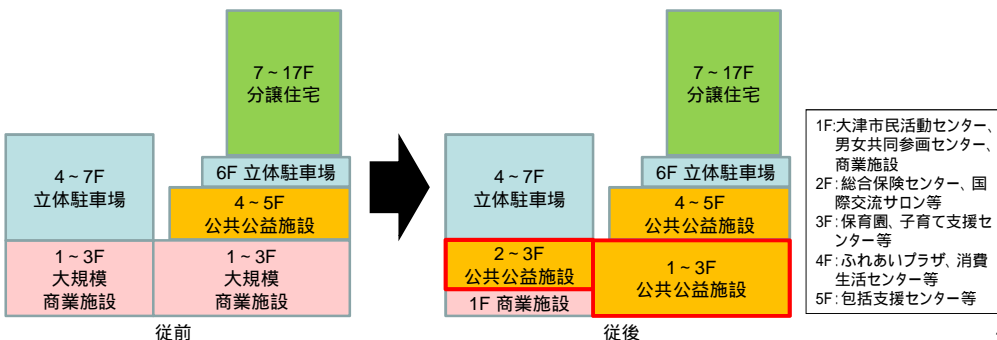
1.(5) ストック社会

再開発実施地区をコンバージョンした事例

浜大津駅前B地区第一種市街地再開発事業「明日都浜大津」 <市街地再開発事業 コンバージョン>

<経過>

- 平成10年 大規模商業施設(OPA)を核とした複合施設オープン
- 平成16年 大規模商業施設(OPA)が撤退 市が床を無償で譲受け
- 平成17年 商業施設を公共公益施設へコンバージョン着手
- 平成18年 リニューアルオープン



33

再開発実施地区の一部を含む区域で再開発事業が実施された事例

東桜町地区第一種市街地再開発事業「福山繊維ビル」

< 防災建築街区造成事業 市街地再開発事業 >

< 経 過 >

- 昭和36年 防災建築街区造成事業の竣工(福山繊維ビル)
(1階:店舗兼倉庫、2階:作業所、3階:住居で100区画に分かれている 次第に老朽化し、権利関係も複雑化)
- 昭和50年初頭 飲食店を中心とした雑居ビルへ変化、中心市街地において防災・防犯上の課題が生じる
- 平成2年 スプリンクラー設置指導を受けた後、権利者による建替えに向けた協議スタート
- 平成15年 都市計画決定
- 平成23年 市街地再開発事業工事了

・空き床の増加
・施設の老朽化
・法改正による既存不適格

市街地再開発事業により、ビルの再整備、平成23年「アイネスフクヤマ」竣工



福山市作成資料、(社)全国市街地再開発協会公表資料をもとに作成

再開発実施地区の一部を含む区域で再開発事業が実施された事例

小樽駅前第3ビル周辺地区第一種市街地再開発事業「サンビルスクエア」

< 市街地再開発事業 市街地再開発事業 >

< 経 過 >

- 昭和45年～昭和51年 小樽駅前地区市街地再開発事業(第1ビル、第2ビル、第3ビル)
(第3ビルは、ホテル・市営プール・店舗・銀行)
- 平成14年 ホテルが営業停止
- 平成17年 再開発準備会を設立
- 平成18年 都市計画決定
- 平成21年 市街地再開発事業工事了

小樽駅前第3ビル周辺地区市街地再開発事業(青線)の一部は、当初の小樽駅前地区市街地再開発事業地区の建物が含まれている。



小樽市作成資料、(社)全国市街地再開発協会公表資料をもとに作成

地方都市都心部の再活性化や災害に対する安全性の向上を図るため、都心部の老朽化・陳腐化した再開発ビル等の建築ストックを、都市機能の集約化の受け皿として再生させる取組みに対して支援を行う。


< 拡充事項 >
 周辺と一体的な街なみを形成するよう複数の地区を協調的に建て替える場合、規模要件を緩和

< 拡充事項 >
 既存ストック再生型の対象に「市街地再開発事業等によって整備された建築物」を追加

拡充概要

<p>前提 地方都市都心部の再生に向けて、官民連携の協議会が組織されていること 前提 まちづくり計画に位置付けられた地区の再生であること</p> <p>【現行】地区面積が原則1,000㎡</p> <p>↓</p> <p>【拡充】「複数の事業を実施する場合、地区面積の合計が原則1,000㎡以上」に緩和 ただし、協調的な建替えにあたり、建築協定又は地区計画において、対象区域を設定し、当該区域の一体的な街なみを形成するための整備方針を明記するとともに、建築物の形態、意匠等に関する制限を規定することを条件とする。</p>	<p>【現行】10戸以上の住宅等</p> <p>↓</p> <p>【拡充】「市街地再開発事業等によって整備された10人以上の区分所有建物」を追加 ただし、改修後の建築物の延面積の1/2以上が公益施設・共同住宅・商業の用に供されることを条件とする。</p>
--	---


～ 支援対象のイメージ～



防火建築帯の再生

地域の活性化・防災性向上のため、中心部の防火建築帯を官民連携で建替えを行うケース

～ 支援対象のイメージ～



駅前再開発ビルの再生

地域の活性化のため、駅前再開発ビルを改修し、新しい都市機能を導入するケース

エリアマネジメント

「エリアマネジメント」とは： **地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み**
 (国土交通省「エリアマネジメント推進マニュアル」)

- エリアマネジメントに対する支援措置
- 民間まちづくり活動促進事業
 - 暮らし・にぎわい再生事業
 - 都市再開発支援事業
 - (財)区画整理促進機構、(財)ハウジングアンドコミュニティ財団等の助成

1. (5) ストック社会 (民間まちづくり活動促進事業)

市民・企業・NPOなどの知恵・人的資源等を引き出す先導的な都市施設の整備・管理の普及を図るため、まちづくり会社等の民間の担い手が主体となったまちづくり計画・協定の策定や、都市再生特別措置法の都市利便増進協定等に基づく施設整備等を含む実証実験等に対し補助する。

まちづくり計画・協定の策定支援、コーディネート支援

以下の計画の提案素案、協定の案を含むまちづくり計画案の作成及びコーディネート

- 都市再生整備計画の提案素案
- 都市利便増進協定、歩行者経路協定の案

【直接補助】都市再生整備推進法人
土地所有者等（に限る）

補助率：1/2以内（地方公共団体の負担は必須ではない）
重点密集市街地におけるまちづくり計画案の作成は定額

エリアマネジメントに係る計画の策定及びコーディネート

- 地区の土地利用、整備又は管理運営に関する計画の策定及びそれに関する調整
- まちづくり組織の立ち上げ、まちづくりに係る多様な主体への意識啓発活動等のまちづくり活動

【直接補助】法定協議会
補助率：1/2以内（かつ、地方公共団体負担額以内）

【間接補助】民間事業者等
補助率：1/3以内（かつ、地方公共団体負担額以内）

法定のまちづくり計画

任意のまちづくり計画

社会実験・実証事業等支援

都市利便増進協定又は歩行者経路協定に基づく施設の整備・活用

- 広場の整備、通路の舗装の高質化、街灯や街路樹の整備、駐輪場の整備等
- 広場等の公共空間を活用したイベント、オープンカフェ等の実施

【直接補助】都市再生整備推進法人
補助率：1/2以内（かつ、地方公共団体負担額以内）

まちの賑わい・交流の場の創出や都市施設の活用等に資する社会実験等

- オープンカフェ、イルミネーション等の地域のプロモートイベント
- 街並みの魅力向上のための広告物の集約化、デザイン統一
- 空き地・空き店舗等の活用
- コミュニティバス、レンタサイクル事業 等

【直接補助】法定協議会
補助率：1/2以内（かつ、地方公共団体負担額以内）

【間接補助】民間事業者等
補助率：1/3以内（かつ、地方公共団体負担額以内）

自立的な事業展開

中心市街地活性化協議会、景観協議会、
市町村都市再生整備協議会、低炭素まちづくり協議会 38

1. (5) ストック社会 (民間まちづくり活動促進事業の活用)

民間まちづくり活動促進事業は、以下のような多様なまちづくり活動に活用できます。

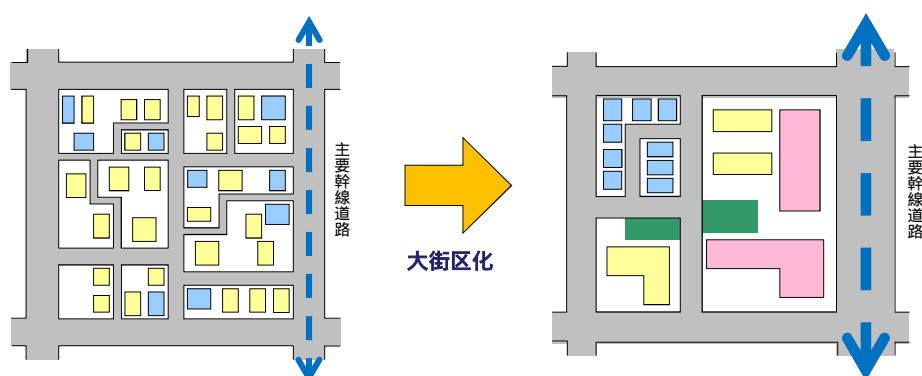


2. その他

2.(1) 大街区化

大街区化とは

複数の街区に細分化された土地を集約・整形して
一体的敷地として有効活用するもの



2.(1) 大街区化

大街区化の効果：街区の大型化と公共施設の再編を一体的に行うことで、交通、緑地・空地、エネルギー等の機能が向上し、都市の再構築に資する拠点を形成



2.(1) 大街区化

事例【京橋二丁目西地区】

～ 不要な公共施設を廃止し、区としてまちづくり上必要な観光拠点施設を整備～

地区(市街地再開発事業)の概要

【東京都中央区】

- ✓ 施行面積：約 1.0 ha
- ✓ 施行期間：平成 24～27 年度
- ✓ 施行者：市街地再開発組合



区分	面積	容積率	延床面積	床面積
地区	1.05	0.1	2,350	70
宅地	7,500	7.0	7,800	70
その他	1,144	1.0	11,245	1.0

割合の合計を除き、面積等の数値はすべて概数

事業の特徴

- ✓ 道路で分断された街区を一体化し、**土地の有効高度利用を促進**。
- ✓ 地区内を貫通する道路は、一部を外周道路へ付替え、残りの部分は**廃道して一般財産化後、事業の中で区の権利床に置換え**。
- ✓ 区は取得した**権利床を観光拠点施設として有効活用**予定。
- ✓ 廃道位置については、地区施設の**貫通通路に位置づける**こと(幅、高さ、延長等)により**歩行者通行機能を担保**。
- ✓ 歩道状空地等によりオープンスペースが確保され、市街地環境改善。



2.(1) 大街区化

事例【広島駅南口Bブロック地区】～不要な公共施設を廃止し、一部を駐輪場として活用～

地区(市街地再開発事業)の概要

【広島県広島市】

- ✓ 施行面積：約1.4ha
- ✓ 施行期間：平成3～28年度
- ✓ 施行者：市街地再開発組合



事業の特徴

- ✓ JR広島駅南口に隣接した重要な位置にあるが、**老朽建物が密集**。
- ✓ 地区内の**市道を廃止し、大街区化**した上で、土地の**高度利用により拠点性向上**。併せて**建物の不燃化により防災性向上**。
- ✓ **廃止市道**の一部は外周道路の拡幅部分へ付替え。**減少する道路の価値相当分**及び地区南側にある市営駐輪場の機能補償として、市は**駐輪場(保留床)**を取得。



区分	施行前		施行後	
	面積(m ²)	(%)	面積(m ²)	(%)
公共用地	6,800	49	5,600	40
宅地	7,200	51	8,400	60
合計	14,000	100	14,000	100

面積は概数



44

2.(1) 大街区化

大街区化の推進<大街区化ガイドライン(平成23年3月策定)>

- 大都市の国際競争力の強化や地方都市の再生に向け、既成市街地において敷地の一体的利用を図ることを目的として、複数の街区に細分化された土地を集約することにより、街区を大型化する「大街区化」の取組を支援。
- 国土交通省成長戦略(平成22年5月;以下に抜粋)に基づき、地方自治法第245条の4の規定に基づく(技術的助言の性格を有するものとして策定。
細分化された土地を集約・整形して一体的敷地として活用するため、国・公有地等の有効活用(例:細街路の再編)などによる大街区化を推進。

(1) 大街区化の有効性と課題の整理

街区の大型化と公共施設の再編を一体的に行うことで、都市の再構築に資する都市拠点を形成する等の有効性を明示。公共施設の変更による影響や大街区における開発への対応など、計画面及び手続き面における課題を例示。

(2) 大街区化の実施にあたっての配慮事項

公益性の事前明示の有効性

地区の土地利用状況、ポテンシャル、公共施設の配置状況等を鑑み、大街区化により実現を目指す公益について市町村マスタープラン等を活用し、事前に明示することが有効。

公共施設の機能の評価の考え方

公共施設が持つ機能及びその評価の観点を例示。

民有地上の公共施設における担保手法

公有地上の公共施設と一体的に機能評価する場合の民有地上の公共施設については、地区計画等により担保されていることが必要。

公共用地の処分における留意事項

財産処分の原則に加え、民有地上の公共施設の設置、管理に要する費用を評価する考え方を提示。

(3) 市街地整備手法による大街区化の有効性と留意点

大街区化における土地区画整理事業及び市街地再開発事業の活用を有効性を明示。

公共用地が減少する場合の事業目的の適合性の考え方を示すとともに、公共用地の減少分を保留地や宅地とする際の取扱方法について、事業推進を支援する効果の観点を含めて例示。

大街区化ガイドラインは、国土交通省ホームページから入手できます。

URL: <http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/si01.htm>

45

2.(1) 大街区化

「大街区化相談窓口」について

～ 大街区化を推進する取り組みへの支援 ～

「大街区化ガイドライン」の発出を受け、このたび、全国における大街区化推進の取り組みを支援するため、地方公共団体、民間開発事業者等を対象に、以下のような課題に対する相談窓口を開設しております。

【ご相談内容の例】

- 地方公共団体
 - ・公共公益性の観点から、大街区化が推奨される地区をどのように事前明示すべきか
 - ・大街区化に対応した公共施設の機能をどのように評価すべきか
 - ・公共用地の活用をどのように行うべきか
 - ・整備前後の土地評価をどのように行うべきか 等

民間開発事業者等

- ・戦災復興事業地区等において、現在の土地利用ニーズに対応するため、公共施設の再編等をどのようにして計画すべきか
- ・街区の大型化を通じ、交通、緑地・空地、エネルギー等の機能の高い都市拠点の形成をどのように進めるべきか
- ・公共施設管理者との協議をどのように進めるべきか 等

ご相談頂いた内容につきましては、相談者等の不利益とならないよう注意して取り扱いますので、幅広くご相談ください。

【ご相談先】

国土交通省 都市局 市街地整備課内
 「大街区化相談窓口」
 電話 03-5253-8111(内線32735)
 F.A.X 03-5253-1591
 メール daigaiiku@mit.go.jp

2.(2) 多様なニーズへの対応

都市再開発法等改正の経緯

年	制定・改正	施行者	関係主体	区域要件	権利変換	その他
昭和44年	法制定	組合、地方公共団体			権利変換(第一種事業)	
50年	法改正	個人、日本住宅公団、地域振興整備公団		市街地再開発促進区域 区域要件の緩和(耐火要件)	管理処分(第二種)	
55年	法改正	個人拡充、首都高速道路公団、阪神高速道路公団、地方住宅供給公社	特定建築者	区域要件の緩和(耐火要件、第二種3ha→1ha)	権利変換手続の特則の拡充	都市再開発方針
63年	法改正			区域要件の緩和(耐火要件)	権利変換手続の特則の拡充	再開発地区計画
平成元年	法改正					再開発地区計画の拡充 立体道路制度の特例
4年	法改正	地域振興整備公団(施行対象区域の拡充)				
7年	法改正	住宅・都市整備公団(施行対象区域の拡充)		区域要件の改善(耐火要件)		再開発地区計画の拡充
8年	法改正			区域要件の改善		
9年	法改正			区域要件の緩和(一定の場合第二種1ha→0.5ha等)		
10年	法改正		特定事業参加者			認定再開発事業 都市再開発方針の策定対象区域拡大
11年	法改正	前倒し組合、組合の解散制度	特定建築者制度の拡充			土地区画整理事業との一体的施行
14年	法改正	再開発会社		区域要件の改善(都市再生特別地区の追加)		地区計画(再開発促進区)
17年	法改正	組合経営の透明化				
18年	密集法改正			防災再開発促進地区内の第二種の面積要件緩和		
24年	令改正		特定建築者の公募除外の拡充			

新たなニーズへの対応

➢ 柔軟な権利変換、非住宅区分所有建築物の更新への対応、一体施行の運用改善